管理組合だより（**No. 2011**-05）

２０１１年８月 29 日

編集：壽藤則子（8-104）監修：前田広治（26-402）承認：室田博（17-403）

◎2011 年度管理組合業務中間報告

2011 年度の最初の理事会から 3 カ月が経過しました。この間の業務の実施状況につきましては「管理組合だより」でできるだけ詳しくお伝えしてきました。今回は第 33 回通常総会での承認業務を中心に各種業務の進行状況を整理してみます。

＊第 2 号議案　外壁等大規模修繕工事

表題の工事契約を 6 月 28 日㈱増岡組と議案書通り¥162,582,000.-で締結し、7 月 29 日、日本ハウズイング㈱とこの工事の管理業務委託契約を¥7,266,000（議案書：7,350,000.-）で契約しました。7 月 31 日（日）事前説明会が行われ、9 月 1 日から本格的に工事が始まります。

＊第 3 号議案　広島工業大学との研究委託契約締結

6 月 14 日契約締結の調印を行い、7 月 9 日、第 1 回目の中間報告書が提出されました。12 月末までの委託研究課題は「鈴が峰第 2 住宅管理組合における管理の在り方」で、委託研究費は¥600,000.-です。

＊第 4 号議案　外部在住組合員の特別負担金

7 月の口座振替から実施しております。これの実施前に対象となる外部所有者から該当住宅には子息等が居住しており、管理組合の業務も居住者が代行して行うとの連絡が有りましたので、7 月の理事会においてこのような外部在住組合員は特別負担金の対象外とすることとしました。今月も同様または類似の組合員からの申し出が有ります。この制度の運用方法は現在検討中の規約または細則に明示します。

＊第 5 号議案　2011 年度役員選出

総会で選任された篠田監事が辞任され、欠員が生じたため、管理組合規約第 50 条第 3 項の定めにより和田氏が理事を退任し監事に就く事を承認しました。

＊第 6 号議案　2011 年度事業計画

１．管理業務委託契約

日本ハウズイング㈱からは集会所に管理人を常駐させる等の委託内容変更案が提出されていますが、まだ、成案が得られないため、現在の業務委託内容のままで、3 ヶ月間契約を延長し、さらに継続して打ち合わせを行っています。

２．管理組合関係書類の電子データー化

リース期限が満了となった旧複写機をデジタル複合機に変え、新規導入のパソコンと連動させ、データー保存用のハードディスクを備え、環境整備は整いました。現在、今年度の文書を電子データー化し、整理番号を付けて保存しています。この作業の中で、保存方法を整理するとともに、紙ベースで保存されている過去の書類の一覧表を作成中です。これらの作業にめどがついた段階で、理研産業㈱等と詳細作業の打ち合わせに入る予定です。

３．広報等

（1）掲示板の増設は「外壁等大規模修繕工事」の実施の前にこの工事の連絡用も兼ねて、㈱増岡組に¥1,400,000.(予算：¥2,000,000)で発注し、設置が完了しました。

(2)管理組合の書類を E-mail で配信する業務は、5 月にアンケートで受信環境を調査し、6 月に試験配信し、受信状況の調査を行い、7 月から「管理組合だより」の E-mail 送信を実施しました。8 月からは印刷物不要とされた組合員にはデーター送信のみとし、経過を見たうえで本格導入か否かを来年度の総会に諮る予定です。

４．空き駐車場の中期利用

7 月から申し込みを受け付ける体制になっていますが、現在までのところ利用は有りません。

５．環境整備

（1）清掃用機材、用具の補充に関しては 6 月に班毎で調査を行い、現在何を補充すべきか検討中です。夏場に不足する草刈り機の使用に関しては 7 月から一斉清掃日前の貸し出しを行うことにしました。また、9 月より小額の用具に関しては班長の判断で常時購入できる体制を整えました。

（2）自動 2 輪車、自転車の駐車に関しては 5 月にアンケートにて保有状況・駐車場所等の実態調査を行い 9 月中にはステッカーを配布し貼付をお願いすることとしています。

６．支援委員会の設置

今年度の理事会では「外壁等大規模修繕工事」の監理等を行っていただく塗装委員会のみを設置し、場合によっては長期修繕等の案件もそこで検討していく事としました。

７．管理組合規約改定、団地管理組合法人化

日本ハウズイング㈱から、参考として他の管理組合の規約等を提示いただくと共に、弁護士事務所にも相談しています。8 月中には弁護士事務所から方向性に関する回答が得られる予定ですので、それを待って本格的な作業に入る予定です。

８．その他

（1）緑化整備に関しては、8 月の第 1 日曜日に班ごとに調査し、工事に際し 1 期工事の足場架設に支障が有る場所は 8 月中に、それ以外の場所に関しては団地内中央部・南部を中心に 10 月中に高木の剪定・伐採を行う予定です。

（2）① 集会所及びポンプ室の火災保険、共用部分の施設賠償責任保険は例年通り付保すると共に、「外壁等大規模修繕工事」の監督員用の傷害保険に加入しました。

② 組合業務執行費に関しては、管理会社が現金の取り扱いを廃止し、交通費、文具等小口の出金の取り扱いがしにくい状況にあったので、会計担当理事が有る程度の現金を保有しこれに備えることとしました。9 月からはこのための管理組合が通帳を保有する小口出入金口座を開設します。

（3）緊急工事として例年発生している漏水・共用部照明の不点灯修理の他に、消防署の立ち入り検査により不備が指摘された消防用設備等の改修のために、全所帯に新規の消火器を配置することとし、9 月 11 日（日）に消火器の配布を行うこととしました。

◎定例理事会の報告

開催日時：8 月 20 日(土)　19：00～21：10
参 加 者：管理組合理事 13 名、監事 2 名　、相談役 1 名、　日本ハウズイング 1 名

1.　日本ハウズイング業務報告（8 月度）

①　管理費等未収者入金・督促結果報告

2011 年 8 月 10 日現在。管理費等未収金合計：305,876 円(13 件)
1 ヶ月：9 件　　2 ヶ月：2 件　　3 ヶ月：1 件　　11 ヶ月：1 件

＊この内 11 ヶ月滞納者に対しては 9 月以降 15%の遅延損害金付加の上、請求を行います。

②　平成２３年６月３０日現在の貸借対照表により、定期預金としてペイオフ対象外の１千万円以上の預託金が有ります。これらは前期理事会で、預金の預託先が検討され、大規模修繕の今期払い出しを考慮した一時的な処置である事が報告されました。

③　14 号棟 102 号室、11 号棟 105 号室スズメバチの巣を、除去処理しました。これらは剪定作業中に見つかったもので、その場で除去処理しました。引続き外壁周りをご確認ください。

④　植栽害虫防除作業（薬剤散布）、植栽剪定、芝生草刈作業は完了しました。

＊その他、給水ポンプ室の点検、共用部分照明器具の点検・電球交換等の委託業務が実施されており承認されました

２．業務報告他

①　管理組合の 7 月度の業務実施状況が報告されました。7 月 14 日から 8 月 13 日までの間で 25 日、駐車場・集会所担当理事を除いて、他の理事が「外壁等大規模修繕工事」の着工関連業務、外壁コンクリートの劣化調査業務、塗装打合わせ、E-mail 送信の準備等何らかの管理組合業務に関わりました。

②　来客用駐車場等の利用状況(7/4～7/31)の報告
先月の報告同様、特定の人が利用している傾向がみられます。今回の報告期間には入っていませんが、お盆休みの利用が多く今後検討の必要があります。

③　集会所の利用状況(7/8～8/13)の報告
ほとんど自治会、管理組合関係の利用で、外部の利用者はありませんでした。

④　掲示板取付工事…7 月 19 日に増岡組に発注(¥1,400,000.-)8 月 12 日取付完了しました。取外されたゴミ出しｽｹｼﾞｭｰﾙ版は、市環境事業局から無償で新しい物を支給していただき、掲示板下に取付け、ゴミカバーシートを収納するバスケットを取付ける予定です。

集会所１階仮設倉庫設置工事…増岡組に 8 月 4 日発注（¥420,000.-）8 月 24 日頃完成予定です。完成次第、北側倉庫内の物を移動し、北側倉庫は外壁工事終了まで増岡組専用になります。

⑤　先月の理事会承認に基づき、7 月 29 日、日本ハウズイング㈱と「外壁等大規模修繕工事」監理業務委託契約を¥7,266,000.-（予算：¥7,350,000.-）で締結しました。

⑥　先月の理事会で報告の通り、7 月 19 日、複写機(デジタル複合機)とパソコンの 5 年間のリース契約を締結しました。（￥12,495.-x60 ヶ月）

⑦　外壁コンクリート中性化調査の件

7 月２６日、調査結果一覧が届き、外壁コンクリートの劣化状況が深刻であるとの判断をし、理事長、副理事長で整理分析を行い、8 月 4 日臨時の「管理組合だより」№４を発行し、全組合員に配布しました。

⑧　「外壁等大規模修繕工事」及び「塗装委員会」の件

7 月 31 日(日)10：00～鈴が峰会館に於いて事前説明会が行われ、53 名の参加者が有りました。8 月 7 日（土）開催の子供向け工事説明会の案内は 22 日㈱増岡組から全戸に配布されます。

上記⑦のコンクリート中性化調査の結果に基づき、8 月 10 日開催の塗装委員会で「管理組合だより」№４に記載したように中性化の進行を止める措置を取るべきではないかとの提案を行いましたが、下記の理由により現状の仕様と工程で、「外壁等大規模修繕工事」を進める事になりました。

記

「外壁等大規模修繕工事」について

前回の「管理組合だより（2011-04）2011 年 8 月 4 日付」でお知らせした、コンクリート素面にアルカリ付与材を塗布する工事に関し、㈱増岡組からカラークリヤー仕上げ部分のみで有れば、本来、既設塗膜を除去する使用になっているため、工事期間は変更せずに可能であり、工事金額も 2 千 5 百万以内の増額で済むとの回答を得たため、建物の維持管理・延命化を図ることが管理組合の第 1 の業務だと考え、理事会として「塗装委員会」にカラークリヤー部分の下地にアルカリ付与材を塗布し、着色仕上げに変更することを申し出ました。これに対する塗装委員会の見解は概ね下記のようなものでした。

Ⓐ　中性化については 2010 年 5 月に数カ所調査した結果からある程度進行していることは把握していたが、至近年でその影響が顕在化する可能性は低いと考え、現時点で当住宅の風合いを損ねてまでの中性化抑制対策に費用対効果が定量的に見い出せず、今回の大規模修繕工事においては、カラークリヤー面は既設塗膜を除去し、ここ数年顕在化している外壁コンクリートひび割れ箇所を徹底的に調査・補修することに主眼をおき、コンクリート表面からの内部への雨水・二酸化炭素侵入による鉄筋腐食防止を図り、合わせて木目調の風合いが残せる工法・仕様を選定している。

＊ただし、外壁コンクリートリシン仕上げ面は既設塗膜を残したまま、下地補修を行ったうえで、マスチック塗材を上塗りする工法となっています。

Ⓑ　コンクリートの中性化防止対策工事を行うにはリシン面も併せて行う必要がある。

＊理事会としてはリシン面には中性化進行の抑制が期待できる仕上げ材が選定されていたため、現在の仕様のままで実行する考えでした。アルカリ付与材はコンクリート素面に直接塗布しなければならないため、既設リシン塗膜の除去作業が加わり、大幅な工期と工事金額の増大を伴います。

Ⓒ　アルカリ付与材を塗布した場合、カチオン系下地調整材を使い、着色上塗り塗材を使うため第２住宅の特色の一つとなっている木目調の風合いが無くなる（例：14 号棟 101,102 北面及び集会所）ため、組合員の合意形成のための一からの討議と、管理組合総会の開催が必須となる。

＊どんなに早く作業を進めても、着工時期が来年１月以降になります。

理事会としては上記Ⓑ，Ⓒは先の総会の決議を根本的に覆し、大規模修繕工事の実行を大幅に遅らすことになるため、現状のままの仕様で、この工事を予定通り９月１日から着工する事としました。

⑨　E-mail 配信、試験導入の件

7 月 25 日、「管理組合だより」№3 を E-mail で配信しました。今回は印刷物の配布も同時に行いましたが、8 月からは印刷物不要の組合員には E-mail 配信のみとします。

⑩　7 月 28 日管理組合法人化に関し、弁護士と打ち合わせを行いました。業務受託可能か否か、その際の金額などは、8 月末に提示される予定です。

⑪　先月の理事会で承認された小口出入金の取り扱いを開始しました。これに関わる口座の正式開設は 9 月 1 日以降になります。

⑫　共用部分の鍵所有者確認の件

集会所等共用部分の鍵は、所有者が「共用部分鍵借用証」を管理者である理事長宛提出し、使用責任者を明らかにしています。これは現在検討中の規約または細則に明示し次年度以降も継続する事を考えています。

⑬　清掃用機材、用具の補充に関する件

先に実施したアンケートの集計結果が出ました。総会承認予算¥500,000.-で何を購入するかは次回理事会で決定しますが、小口出入金で収まる範囲の必要用具は、班長の判断で購入できる事が出来るようになりました。

⑭　鈴か峰小学校に理事長が㈱増岡組とともに外壁塗装工事に関する挨拶に行きました。

その際、事務所内にあって、3年前から使用した形跡のなかったB系列の用紙を寄贈しました。

3．理事会承認事項

① 管理委託契約更新の件

先月の理事会承認に基づき、7月28日、理事長、副理事長が代表して管理委託契約の内容等に関する重要事項説明を受け、先日「重要事項説明書」が全組合員に配布されました。これにより、9月1日から11月30日の間、現在と同一内容で管理委託契約を行う事が承認され、8月23日契約締結しました。管理業務内容を、委託会社担当なのか、管理組合担当かを整理した上で、マニュアルを作成し書式・手続きを統一する事も含め、検討を継続します。

② 緊急工事他承認の件

昨年度、漏水事故が発生、修理を行ってきた、4件の緊急工事の完了報告、見積書、発注依頼書が日本ハウズイングから提出されましたが、内1件は、専用部分の工事ではないかと見える事、他の3件も修理個所の図面等添付がない等、承認し難い点があるため今回の定例会で検討されました。

＊前期に発生した工事の調査、工事費を今期で支払うといっても、今期では写真でしか確認できないため、今後はまず調査時に、調査費を承認し、その後修理するのに幾らかかるか、修理内容が適正かなど再度承認する等、工程ごとに区分けして発注する事としました。工事代金を最小限にするため、共有部分の緊急工事に伴う専有部分の補修範囲をどう扱うかを今後、規約等で明確にしていく事を討議したのち、昨年度漏水が発見され今年度修理が完了した工事の発注が承認されました。

今期新たに発生した漏水箇所2件（28-101、30-102）の調査費、並びに28-101に関しては1次調査の結果により追加調査を併せて行う事が承認されました。

＊同様の漏水が頻繁に起こっているので、全棟の調査見積をハウズイングに依頼しています。

＊共用部分の照明関係器具、作業用コンセント取替工事の下見積書が提出されています。これに対する、打ち合わせと発注を営繕担当理事、副理事長、理事長で行う事が承認されました。

＊共用部分の蛍光灯等のストック備品が少なくなってきていますので、購入する事が承認されました。

③ 当住宅外在住の組合員に特別組合費を賦課する件

先月の「管理組合だより」で、子息等1親等以内のものが居住している外部居住者に対する特別組合費の賦課は行わない旨の記事を掲載しました。これにより、同様並びに類似の事例申し出が4件ありました。従前と同様の取り扱いを行う事が承認されました。

④　高木剪定・伐採承認の件

８月の一斉清掃の際に調査した点を考慮し、12 日調査を行い、高木の剪定・伐採を行う事としました。外壁等大規模修繕工事を９月１日から着工する部分の工事費¥228,375.-（３本伐採追加分除く）が承認されました。この作業に関係する住戸への作業日程の連絡は日本ハウズイングが行います。第 2、3 期大規模工事関連部分及び 3 年のローテーションで剪定・伐採を行っている中・高木の 2011 年度作業予定部分を合わせた「高木剪定・伐採工事費」総額が今年度の予算を越えているため、その作業予定時期(10 月中旬頃)まで、さらに交渉します。理事長、副理事長にその業務を一任することも併せて承認されました。

⑤　リフォーム届出承認の件

リフォーム届出申請がありましたが、平面図しか提出されておらず、リフォーム承認に必要な断面図、配管図の提出を併せて提出する様、再提出を求めました。

⑥　工事代金等支払い承認の件

・外壁コンクリート中性化調査費（追加調査費共：¥1,039,500.-）、
・「外壁等大規模修繕工事」初回金¥8,129,100.- ＋ 契約印紙代¥80,000.-
・掲示板取付工事費 ¥1,400,000.-

以上の 3 件は、理事長、副理事長が書類確認後、支払う事で承認されました。

⑦　外壁コンクリート中性化調査（リシン面）追加実施の件

先に行った外壁コンクリート中性化調査はカラークリヤー面（茶色）のみの調査でした。初期値データーとして完備するにはリシン面（グレー色）の現状も把握しておく必要があるため、追加の調査を行う事が承認されました。調査は９月１日，２日の両日で終了する予定です。短時間、1 階専用庭に立ち入る事が有るかもしれません。ご了解ください。

４．経過並びに予定業務報告他

①　消火器の配布及び住宅用火災報知器設置の件

先月の「管理組合だより」でお知らせいたしましたように、9 月 11 日(日)の一斉清掃日の日に消火器を集会所にて配布いたします。廃棄する消火器がある場合はご持参下さい。今回お持ち頂く消火器の処分費は管理組合が負担いたします。なお、お体のご不自由な方などで集会所に来られない方などは事前に班長にお申し出下さい。

また、5 月の「管理組合だより」でお知らせいたしましたように、2011 年 6 月 1 日から全ての住宅には寝室及び一部階段に煙対応型の住宅用火災報知器設置が義務づけられています。未設置のお宅は早急にお取り付け下さい。

今回の消火器の配布について、第 2 住宅内に 15 棟ある、2 階建て長屋式住宅は消防法の適用は受けないから、設置義務は無いのではないか。また、消火器は管理組合が負担し火災報知器は個人負担となっており、矛盾が有るのではとのご指摘を頂きました

この件に関し、先般是正指導を行った広島市西消防署等に問い合わせをしたところご指摘の通り、本来2階建て長屋式住宅単独では設置義務は無いが、鈴が峰第2住宅の場合は1978年に広島市西消防署長宛てに提出した建築審査書及び消防用設備等検査済証の中に『各戸(294世帯)に消火器を設置する』となっており、完成審査の際、各戸に消火器を設置することでその他の消火設備の設置を免除されています。

今回の管理組合負担で、全戸に消火器を設置する行為はこの事によって、本来共用部分に課せられた消火設備の設置義務の免除を受け、結果的に管理組合の費用負担を軽減する措置だと考えています。一方、住宅用火災報知器設置は専有部分のみに課せられた義務ですから、個人に負担して頂くべきものです。

＊消火器には管理番号を記載し、取扱説明書を添付します。
＊配布実施方法は8月29日、全戸にお知らせを配布しました。

②　広島工業大学委託研究の件
来月2回目の中間報告がされる予定です。

③　マンション管理セミナー等の件
マンション管理セミナー、分譲マンション管理運営講座が下記の要領で開催されます。(共に広島市都市整備局担当)今期の理事会からは理事長が参加の予定ですが、次期班長候補の方など参加申し込み希望の方は、8月末までに班長に申込みをお願いします。
（参加費無料、交通費等組合負担）

◎マンション管理組合の皆様のためのマンション管理セミナー

日時　平成23年10月12日（日）13：00～17：00
会場　南区民文化センタースタジオ（南区比治山本町16-27　広島産業文化センター内）
内容　マンション管理の基本的事項
マンション管理と高齢化による課題
マンションの大規模修繕計画
マンションの防犯対策
マンショントラブルの解決法

◎マンションライフを快適に過ごすために　後援(財)ﾏﾝｼｮﾝ管理ｾﾝﾀｰ
分譲マンション管理運営講座

日時　平成23年10月の毎週金曜日の全4回、18：00～20：30
会場　広島市まちづくり市民交流プラザ　研修室A、B）
内容　10/7　マンション管理の基本
10/14　マンション管理の実務
10/21　建物・設備の維持管理
10/28　トラブル事例とその対策

④管理組合関係書類の電子ﾃﾞｰﾀｰ化作業

今年度の文書を電子ﾃﾞｰﾀｰ化すると共に、従来のパソコンに残っている文書をハードディスクに取り込む作業を行っています。紙ベースで保存されている過去の書類は現在一覧表等を作成中です。この完成後、取り扱いの検討・承認を得る予定です。

⑤　自動 2 輪、自転車のステッカーの件

自動 2 輪、自転車の 2 種類のステッカーを日本ハウズイングに発注し、できれば 9 月中に班長を通じて、所有者に配布する予定です。今回は無料で配布し、毎年シールの色を変える事で管理・更新し、来年度からは規約に明示し有料とする方向で検討しています。

⑥　規約改定の件（担当：理事長、副理事長、自治会長、相談役）

業務報告項目 ⑩ に記載の通り、弁護士と打ち合わせを行っています。来月の理事会で方向性の検討・承認を得る予定です。

⑦　管理組合・自治会ホームページの開設並びに維持管理の件

先月寄せられた意見を参考に、来月検討する予定です。

【予定業務一覧】

8 月 27 日(土)10:00～	子供向け工事説明会	(於：集会所)
9 月 1 日（木）～	「外壁等大規模修繕工事」第 1 期工事着工	（団地東南部分）
8 月 24 日(水)、9 月 14 日(水)19：30～	塗装委員会	(於：集会所)
9 月 10 日(土）19：00～	定例理事会、自治会役員会	(於：集会所)
9 月 11 日(日)　8：00～	一斉清掃、資源ゴミ集団回収、消火器配布	(於：集会所)

【発注工事等一覧】

＊「外壁等大規模修繕工事」監理業務委託契約	¥7,266,000.-
＊外壁コンクリート中性化調査費　追加調査費共	¥1,039,500.-
＊外壁等大規模修繕工事第 1 期区域高木剪定(含：伐採)工事	¥315,000.--
＊集会所 1 階仮設倉庫設置工事	¥420,000.-
＊排水管漏水修理工事（前期着工分、3 件）	¥1,245,350.-
＊排水管漏水調査（2 件）	¥54,600.-
＊スズメバチの巣除去作業（2 件）	¥10,500.-
＊デジタル複合機・パソコンリース	¥12,495.-x60 ヶ月
＊駐輪ステッカー	¥48,300.-
＊階段灯蛍光管等予備品	¥22,364.-